MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 1009/2008

Anthony Borg

-vs-

Henry Schembri u Judith Victoria Schembri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-attur Anthony Borg fis-6 ta' Ottubru 2008 li permezz tiegħu ppremetta:

1. Illi l-esponenti kien jikri lill-intimati Henry u Judith Victoria miżżewġin Schembri l-fond kummerċjali 100 (b'żewġ bibien oħra 101 u 102) Sqaq numru 4, Triq il-Grazzja, Żabbar bl-isem *Henry's Hideout,* qabel *ZPCC Club* bil-kera ta' €6.99 (qabel Lm3) kuljum jitħallas kull xahar bil-quddiem u rinovabbli minn xahar għal xahar, bil-patt li l-inkwilin iħallas il-liċenzji tal-Malta Tourism Authority biex jopera skond il-liġi u taħt dawk il-

kundizzjonijiet kollha applikabbli bil-liġi *stante* li qatt ma ġie ffirmat kuntratt bil-miktub.

2. Illi l-kirja favur l-intimat bidet fis-sena 1999 wara li ġiet tterminata l-lokazzjoni favur l-inkwilin preċedenti Grazio Schembri u dan kif jidher mill-kopja tal-liċenzja tas-*substitue* Dok A.

3. Illi f'dawn l-aħħar snin l-esponenti xtaq jirrivedi l-kera u jiftiehem fuq kuntratt bil-miktub ma' l-intimati iżda minkejja diversi laqgħat u korrispondenza ma ntlaħaqx ftehim ma' l-intimati.

4. Illi għalhekk l-esponenti, anki minħabba ċerta morożita' kronika fil-pagament tal-kera u fil-liċenzji tal-Malta Tourism Authority li għandu bżonn biex jopera, kien ta avviż ta' terminazzjoni tal-lokazzjoni lill-intimati permezz ta' ittra datata 20 ta' Awissu 2008, kopja Dok B, fejn l-intimati ntalbu wkoll jikkonsenjaw il-pussess battal tal-fond lill-esponenti.

5. Illi minkejja dan l-avviż ta' terminazzjoni l-intimati ma kkonsenjawx il-pussess battal tal-fond u baqgħu in okkupazzjoni mingħajr titolu validu.

6. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond 100, 101 u 102 Sqaq Numru 4, Triq il-Grazzja Zabbar bl-isem *Henry's Hideout,* qabel *ZPCC Club,* mingħajr titolu validu fil-liġi;

2. Konsegwentement, tordna li fi żmien qasir u perentorju, l-intimati għandhom jiżgumbraw mill-istess fond, ineħħu dak kollu li huwa ħwejjiġhom u jikkonsenjaw il-pussess battal tal-istess fond lill-esponent.

3. Tillikwida d-danni, okkorendo bl-assistenza ta' perit tekniku, dovuti lill-esponenti tal-okkupazzjoni llegali

tal-intimati b'effett mill-1 ta' Otturbru 2008 sad-data tal-iżgumbrament definittiv.

4. Tikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom jħallsu d-danni hekk likwidati lill-esponenti flimkien mal-imgħax skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati solidalment bejniethom nġunti minn issa in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Henry Schembri u Judith Victoria Schembri, ppreżentata fit-12 ta' Frar 2009, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament, din il-Qorti ma hijex kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' dan ir-rikors għaliex il-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera għaliex teżisti kif jikkontendu titolu ta' rilokazzjoni taħt il-Kap 69.

2. Illi l-pożizzjoni tal-esponenti hija illi jokkupaw b'titolu validu fil-liġi u konformement mal-kondizzjonijiet tal-kuntratt u tal-liċenzja; fil-fatt l-esponenti jgħidu illi għandhom l-istess titolu oriġinali li kellu Grazio Schembri u għalhekk jivvantaw kirja hija waħda ta' rilokazzjoni; konsegwentement jikkontendu li jeżistu titolu validu fil-liġi;

3. Illi l-esponentni jieħdu morożita' u kull responsabbilta' ta' Danni, fil-fatt huma ser jippreżentaw kopji ta' ċedoli ta' depożitu jew meta ċ-*cheques* kienu offerti lill-atturi.

4. Illi għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat is-sentenza taghha tat-12 ta’ April 2010 li permezz tagħha laqgħet l-ewwel żewġ talbiet attriċi;

Rat id-digriet tagħha ta’ dakinhar stess li permezz tiegħu innominat lill-AIC Mario Cassar biex jirrelata dwar il-kumplament tat-talbiet attriċi, u r-rapport tal-istess perit debitament maħluf;

Semgħet it-trattazzjoni finali u rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta’ Mejju 2011 li fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-istess talbiet li kien fadal jiġu deċiżi;

Ikkunsidrat;

Illi l-Qorti trid tiddeċiedi dwar il-kumpens li għandu jitħallas mill-konvenuti lill-attur bħala kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom tal-fond in kwistjoni. Biex tasal għall-valur lokatizju l-Qorti nkarigat lil fuq imsemmi perit tekniku biex jirrelata, u fir-relazzjoni tiegħu a fol 207 huwa kkonkluda li fil-fehma tiegħu seta’ jinkera għas-somma ta’ €9,975.00 fis-sena. Minħabba f’hekk huwa ġie eskuss mill-konvenut fis-seduta tat-13 ta’ April 2011.

Illi huwa magħruf sew li normalment il-Qorti tistrieħ fuq rapport tekniku u dan għas-sempliċi raġuni li l-Qorti m’għandhiex dik il-kompetenza teknika u allura l-ħatra tkun saret appuntu għalhekk. Wieħed isib spjegazzjoni dettaljata ta’ dan ir-raġunament fis-sentenza **“Giswarda Bugeja vs Emanuel Muscat et”** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta’ Gunju 1967. L-istess sentenza tgħid pero’ wkoll li *“l-Qorti ma hijiex marbuta taċċetta konklużjonijiet kontra l-konvinzjonijiet tagħha nnifisha.”*

Illi l-Qorti qed tissenjala dan għaliex wieħed ma jistax ma jarax differenza kbira bejn dik li kienet il-kera qabel ġiet mitmuma b’effett tas-sentenza tat-12 ta’ April 2010 u dak li skond l-espert tekniku huwa l-valur lokatizju. Infatti kif ingħad, il-kera kienet ta’ Lm3 (€7) kuljum u kwindi ekwivalenti għal €2,555 kull sena (€7 iktar meta tkun b’366 jum). Il-kirja saret fl-1999 u kwindi wieħed jifhem kemm li dik kienet somma aċċettabbli għall-attur bħala kera adekwata u anke minn dak iż-żmien kien hemm

element ta' inflazzjoni. Wara kollox, anke l-istess perit, meta ġie eskuss kkonċeda li dejjem hemm element ta' soġġettivita' meta wieħed jiġi biex jivvaluta fond. Il-Qorti għalhekk se taddotta *arbitrio boni viri* bħala danni pagabbli lill-attur għall-okkupazzjoni tal-fond, is-somma ta' €5,000.00 fis-sena. Peress li l-kirja ntemmet b'effett minn Ottubru 2008, għandhom jitħallsu €15,000.00.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-aħħar żewġ talbiet billi tillikwida d-danni fl-ammont ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000.00) u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu din is-somma lill-attur.

L-ispejjeż ta' din is-sentenza jkunu a kariku tal-konvenuti ħlief għal dawk tal-perizja teknika illi għandhom jinqasmu bejn il-partijiet f'ishma ugwali – nofs mill-attur u nofs mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------